

ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ В УКРАЇНІ ТА США

Н. В. ІВАСІШИНА, ст. викладач кафедри правового забезпечення господарської діяльності

Харківський національний університет міського господарства імені О. М. Бекетова, м. Харків

Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) – це нова організаційна форма суб'єктів господарювання в Україні, яка виникла у зв'язку з питанням обслуговування, управління та права власності на житло.

В даний час проблема власності на житло та його утримання, забезпечення населення комунальними послугами і забезпечення сплати цих послуг є однією з важливіших проблем, яка впливає на розвиток економічних взаємовідносин у державі.

Створення об'єднань співвласників багатоквартирних будинків у межах єдиного комплексу нерухомого майна, який включає у себе земельні ділянки і житлові будинки які розташовані на цих ділянках, один із ефективних засобів захисту прав власника житла та організації управління багатоквартирними житловими будинками з різними власниками окремих приміщень.

Проголошена адміністративна реформа та прийняття ряду нормативно-правових актів, у тому числі і Закону України «Про Загальнодержавну програму реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2004–2010 роки», а також створення у 2003 році Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства, а згодом реорганізація його у Міністерство будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства, не сприяли подоланню кризового стану галузі та не створили відповідні умови, що сприяли б переходу галузі на ринкові умови господарювання. Так, не набув розвитку такий важливий сегмент ринку у житлово-комунальній сфері, як інститут власника житла, запровадження якого, на нашу думку, створить конкурентне середовище у галузі та ефективний громадський контроль за кількісними та якісними параметрами житлово-комунальних послуг, що надаються споживачам.

Слід зазначити, що історія виникнення ОСББ, для яких світова практика виробила спеціальний термін – «кондомініум» (від лат. слова *con* – спів; *dominium* – володіння), сягає часів Римської імперії. Існували вони колись і в Україні у часи дореволюційної Російської імперії та в період непу. З того часу ця форма пройшла кілька етапів свого розвитку, вдосконалюючись відповідно до розвитку ринкових взаємовідносин у суспільстві. Об'єднання власників квартир (будинків) існують в Англії, Франції, США.

Щодо України, то правова база для їхнього створення була закладена з прийняттям у липні 1992 року Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду». У статті 10 другого розділу цього Закону зазначено, що «власники квартир у багатоквартирних будинках є співвласниками

допоміжних приміщень, технічного обладнання та елементів зовнішнього благоустрою».

Згідно зі ст. 19 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» спільне майно власників квартир складається з неподільного та загального майна. Неподільне майно перебуває у їх спільній сумісній власності й не підлягає відчуженню, загальне майно – у спільній частковій власності. Відповідно до цього співвласники допоміжних приміщень мають право розпоряджатися ними в межах, встановлених зазначеним Законом та цивільним законодавством. Власники квартир, частин квартир і нежилых приміщень будинку є співвласниками на праві спільної часткової власності, допоміжних приміщень будинку, його конструктивних елементів і технічного обладнання. До примірного переліку частин та елементів будинку, що перебувають у спільній частковій власності членів об'єднання, повинні належати: допоміжні приміщення будинку, технічне обладнання будинку, приналежні будинку будівлі, споруди та елементи благоустрою прибудинкової території; інші частини та елементи будинку, які призначені для користування всіма його мешканцями.

Майно багатоквартирного будинку як єдиний комплекс нерухомості, а також прав на нерухоме майно у спільному майні багатоквартирного будинку підлягають державній реєстрації.

Відповідно до вищезгаданого Закону частка власності кожного власника квартири (квартир) чи нежилого приміщення у спільній частковій власності визначається відношенням загальної площі квартири (квартир) чи нежилых приміщень, які перебувають у його власності, до загальної площі всіх квартир і нежилых приміщень будинку. Проте Закон не враховує, що вона може визначатися у частках пропорційно вартості приміщень, з урахуванням особливостей їх розміщення, використання. Відповідно, кожний об'єкт житлових прав повинен містити інформацію про фізичний стан будинку і окремої квартири, що вплине на розподіл загальних витрат за користування власниками загальними елементами будинку.

Як зазначає П. В. Крашенинников, у США власник житла має долю у праві загальної спільної власності на спільне майно пропорційно вартості його квартири.

Покупець нерухомості фактично купує лише акції компанії, що володіє землею і будинком (будівлею) і укладає договір найму. Власники обмежені в правах. Вони не можуть продати або здати власність в оренду без офіційного дозволу компанії-власника. Статут кооперативу може накладати додаткові вимоги до членів кооперативу, наприклад заборону на проживання домашніх тварин і т.п. Продаж також ускладнена і потребує більше часу. З іншого боку при інших рівних умовах нерухомість трохи дешевше, ніж в кондомініумі. Варто розуміти, що більша частина квартир в Нью-Йорку є кооперативними.

У США і Канаді здійснення управління та користування нерухомого майна на правах кондомініуму передбачає створення відповідної організації співвласників: асоціації домовласників, корпорації кондомініуму, товариства

власників житла. Реєстрація в новому будинку такої організації завжди використовується забудовниками та агентами з продажу житла як додаткова привілей для покупців квартир, які автоматично отримують всі права члена асоціації.

У більшості кондомініумів існують суворі правила зміни розмірів приміщень або їх зовнішнього вигляду. Часто власники квартир вимагають дозволу від органів управління кондомініуму для зміни освітлення екстер'єру будинків, встановлення супутникових антен, кондиціонерів у вікнах, розміщення мотузок для білизни на прибудинковій території. Деякі асоціації деталізують в правилах кондомініуму види рослин, які домовласник має право саджати на земельній ділянці і колір будинку.

БАГАТОКВАРТИРНІ БУДИНКИ

Апартаменти (Apartment) – квартира в багатоповерховому будинку. Апартаменти можуть значно відрізнятися за розмірами і кількістю кімнат. Зазвичай комплекси з апартаментами розташовані ближче до центру міста і орієнтовані на здачу в оренду.

Кондомініум або Кондо (Condominium або Condo)

Власник має у власності квартиру, але права на землю і сам будинок (будівля) належать власникові будинку (будівлі). Власники кондомініуму не обмежені в правах в здачі нерухомості в оренду.

Лофт (Loft) – багатоповерховий будинок, що використовувався раніше в промислових / комерційних цілях і перетворений в житлові. Зазвичай квартири в таких будинках дуже просторі з високими стелями.

Власністю членів об'єднання є внутрішні несучі перегородки, елементи оздоблення огорожувальних і несучих конструкцій приміщень, прилади технічного обладнання, що розташовані в приміщеннях, віконні та дверні заповнення тощо.

Власники квартир мають право на свій розсуд розпоряджатися тільки власним нерухомим майном. Об'єкти, що перебувають у спільній сумісній власності членів об'єднання, є непорушними і член об'єднання не в праві відчужувати свою частку в спільній сумісній власності, відмовлятися від неї, у тому числі на користь інших членів об'єднання, а також вчиняти інші дії, що можуть призвести до втрати ним частки у спільній власності окремо від належної йому на праві власності квартири.

Набуття членства в організації співвласників з моменту виникнення права власності на приміщення будинку є поширеною практикою і в європейських країнах. У той же час питання про обов'язкове створення асоціації (об'єднання) домовласників в кожному приватизованому багатоквартирному будинку для законного представництва інтересів всіх домовласників в частині, що стосується спільної власності, вирішується по-різному. Так, вимоги про створення організації співвласників житла існують в законодавстві Норвегії, Данії, Німеччини, Польщі, Угорщини, Чехії. З іншого боку, не можна ігнорувати існування альтернативного досвіду країн, в яких

співвласники загального нерухомого майна мають можливість самостійно вибрати спосіб управління ним.

Приклади зарубіжного правового регулювання створення організацій співвласників будинків свідчать про популярність автоматичного членства всіх власників будинку в таких об'єднаннях.

ПРАВОВІ І ОРГАНІЗАЦІЙНІ ОСНОВИ ДІЯЛЬНОСТІ ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ

Н. В. ІВАСІШИНА, ст. викладач кафедри правового забезпечення господарської діяльності

Харківський національний університет міського господарства імені О. М. Бекетова, м. Харків

Стан справ, який склався у сфері утримання житла, потребує пошуку нових форм організації управління житлом та його використання. Розглянуті питання власності на житло і управління ним дозволяють визначити, що найбільш прогресивною формою управління житлом на сьогоднішній день є об'єднання співвласників багатоквартирних будинків. Створення об'єднань співвласників житла дозволить підвищити рівень управління в житловій сфері, покращити утримання і стан житлового фонду. Така форма управління житлом є найбільш поширеною в світі, зокрема в ЄС. Тому створення ОСББ є одним із важливих заходів реформування ЖКГ.

Правові і організаційні основи діяльності об'єднання співвласників багатоквартирного будинку визначені Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29. 11. 2001 року.

Згідно з визначенням, наведеному в цьому Законі, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) – це юридична особа, яка створена власниками для взаємодії використання їх власного майна і управління, утримання та використання недільного і спільного майна.

У багатьох країнах світу створення об'єднання власників житла у багатоквартирному будинку за законодавством є обов'язковим – зокрема, у Норвегії, Данії, Германії, Нідерландах, Швейцарії, Польщі, Угорщині, Чехії, Казахстані. Розповсюджена така форма управління житлом в багатьох країнах – Фінляндії, Швеції, Іспанії, де проблеми обслуговування під'їзду вирішує «голова сходів». В постсоціалістичних країнах здебільшого передбачено об'єднання мешканців на добровільних засадах (Словаччина, Румунія, Болгарія, Естонія, Латвія, Литва, Білорусь, Молдова, Україна).

Треба зазначити, що управління будинком силами мешканців не є для нашої країни зовсім новою формою управління житлом – у 20-ті роки в Радянському Союзі були поширені житлові товариства, пізніше відносно самостійною одиницею були житлово-будівельні кооперативи – вони, як правило, самостійно вели облік і розрахунки з мешканцями, утримували будинок на балансі, мали окремий рахунок у банку, при цьому укладали з